

INVESTERINGSSTATUUT STICHTING THIUS 2025

Vastgesteld Directeur-bestuurder : 3 maart 2025
Goedgekeurd RvC : 25 maart 2025
Opgesteld door : P. van Essen en D.J. Maas
Datum : 25 maart 2025



Inhoud

1.	Doelstelling, reikwijdte en compliance	3
1.1.	Doelstelling	3
1.2.	Reikwijdte	3
1.3.	Compliance	4
2.	Proces en rolverdeling	6
2.1.	Rollen en verantwoordelijkheden	6
2.2.	Start investeringsproces	6
2.3.	Besluitvorming investeringen	7
2.4.	Besluitvorming desinvesteringen	9
2.5.	Budgettering (des)investeringen	10
3.	Toetsingskader investeringen	11
3.1.	Beoordelingscriteria	11
3.2.	Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen	12
3.3.	Technische kwaliteit en bouwkosten	12
3.4.	Volkshuisvestelijke en financiële afweging	13
3.5.	Projectbeheersing	14
Bijlage I:	Procesmatrix	17
Bijlage II:	Overzicht toetsen per fase	18
Bijlage III:	Rekenen aan investeringen	19
Bijlage IV:	Referentieprojecten	20
Bijlage V:	Projectrisico's	21

1. Doelstelling, reikwijdte en compliance

1.1. Doelstelling

In het voorliggende document zijn de kaders en normen voor vastgoedinvesteringen binnen Stichting THIUS (hierna THIUS) vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader. Dit statuut vervangt het Investeringsstatuut dd. februari 2023.

Dit investeringsstatuut heeft tot doel:

- Transparant en beheersbaar om te gaan met (des)investeringen binnen de kaders van de bestaande wet- en regelgeving en te ondersteunen in het maken van keuzes en de beheersing van het proces.
- Het scheppen van kaders voor (des)investeringsbesluiten.
- Het vaststellen van beoordelingscriteria voor (des)investeringsbesluiten.
- Het nader vaststellen van de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en de directeur-bestuurder.
- Een toetsingskader bieden aan onder andere de RvC om haar toezichthoudende rol in te vullen.

1.2. Reikwijdte

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht is op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

Dit statuut heeft betrekking op het volgende type (des)investeringen:

1. Verbeteringen en renovaties

- a. Verbeteringen en renovaties, gericht op het technische en functionele verbeteren van de verhuurbare eenheid.

2. Nieuwbouw en aankopen

- a. Sloop in combinatie met nieuwbouw.
- b. Nieuwbouw.
- c. Aankoop vastgoed en/of grond (inclusief in de vorm van activa-passiva transacties).

3. Transformaties

- a. Transformaties, gericht op het wijzigen van de functies van complexen en/of eenheden.

De volgende activiteiten vallen niet onder het statuut:

1. Onderhoud, gericht op het technisch en bouwkundig in stand houden van de verhuurbare eenheid.
2. Expliciet via de begroting goedgekeurde verbeteringen (in hetzelfde bouwdeel) als onderdeel van of gekoppeld aan planmatig onderhoud (en daarmee onderdeel van het onderhoudsbudget).
3. Individuele aankoop van eenheden.
4. Verkoop (individueel en complexgewijs) van eenheden (uitponning).
5. Sloop (individueel en complexgewijs) van eenheden (zonder nieuwbouw).
6. Verduurzamingsprogramma.
7. Verbeteringen in combinatie met onderhoud (projectmatige aanpak).

Alle zaken uit dit statuut hebben betrekking op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten. Als verschillende kaders, processen of rapportages voor DAEB of niet-DAEB activiteiten worden gehanteerd, wordt dit expliciet in dit statuut vermeld.

1.3 Compliance

THIUS heeft als hoofddoelstelling het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV). Voor investeringen zijn de bepalingen uit de Woningwet, BTiV en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: RTiV) van belang. Naast deze wettelijke kaders houdt THIUS zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle activiteiten en de daaruit voortvloeiende investeringen zijn hieraan ondergeschikt, en vinden binnen dit kader plaats. Als een verandering of uitbreiding van de wettelijke externe kaders plaatsvindt waardoor strijdigheid met het investeringsstatuut ontstaat, prevaleert de wet. Het investeringsstatuut zal dan worden aangepast.

De hoofdlijnen van de besluitvormingsprocedures, operationele procedures en kaders waarbinnen THIUS haar investeringsactiviteiten uitvoert, zijn vastgelegd in de navolgende documenten. Een eerdergenoemd document prevaleert boven een later genoemd document, zie onderstaande tabel.

Document	Toelichting
Statuten	In dit document zijn de interne rechtsverhoudingen en organisatieregels in verhouding tot de organisatiedoelen vastgelegd. Uit de statuten komt het Bestuursreglement en het Reglement RvC voort, waarin verantwoordelijkheden en taken zijn belegd.
Procuratieregeling	Dit reglement regelt de gedelegeerde bevoegdheid van functionarissen om namens THIUS verplichtingen met juridische en financiële consequenties jegens derden aan te gaan.
Reglement Financieel Beleid en Beheer	Het vanwege artikel 55a van de Woningwet opgestelde reglement waarin inzichtelijk is gemaakt hoe THIUS borgt dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.
Investeringsstatuut	In dit document zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Tabel 1: Overzicht documenten omtrent afwegingskader investeringen

Met het investeringsstatuut geeft THIUS invulling aan de vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Onderhavig investeringsstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van THIUS en is onlosmakelijk verbonden met de documenten zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Het investeringsstatuut is vastgesteld door de directeur-bestuurder en dit besluit is goedgekeurd door de RvC. Eventuele wijzigingen op het investeringsstatuut worden vastgesteld door de directeur-bestuurder en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het investeringsstatuut heeft een langdurige werking en wordt eens in de drie jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. De bijlage met referentieprojecten wordt jaarlijks herijkt.

2. Proces en rolverdeling

2.1. Rollen en verantwoordelijkheden

Binnen THIUS zijn verschillende afdelingen betrokken bij het investeringsproces. Onderstaande tabel geeft een overzicht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Rol	Verantwoordelijkheid
Manager Wonen	- Zorgt voor aansluiting van het product op de volkshuisvestelijke wensen van onze huurders en van Thius.
Mw. Strategie & Beleid	- Verantwoordelijk voor het bewaken van volkshuisvestelijke doelen en ambities in projecten.
Manager Nieuwbouw	- Zorgt voor het aandragen van projecten en het opstellen van het startdocument. - Verantwoordelijk voor financiële berekeningen op projectniveau. - Verantwoordelijk voor het herijken van de referentieprojecten voorafgaand aan het opstellen van de begroting.
Projectontwikkelaar	- Integraal verantwoordelijk voor het project vanaf het Startbesluit tot en met de Decharge. - Stelt fasedocumenten op. - Consulteert hierbij de voor het project relevante stakeholders in de organisatie. - Ziet toe op adequate projectvoering rondom investeringen.
Controller	- Beoordeelt wijzigingen in het investeringsstatuut - Beoordeelt de kwaliteit van een (des)investeringsvoorstel - Beoordeelt of deze voorstellen voldoen aan alle kaders en eisen uit het investeringsstatuut
Managementteam	- Verantwoordelijk voor het actualiseren en optimaliseren van het investeringsstatuut - Toetst (des)investeringsvoorstellen met behulp van fasedocumenten - Adviseert de directeur-bestuurder bij het nemen van (des)investeringsbesluiten, door te informeren en adviseren vanuit de eigen discipline(s).
Directeur-bestuurder	- Stelt het investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin vast. - Neemt (des)investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut. - Verleend decharge aan het projectteam aan het eind van de nazorgfase.
Raad van Commissarissen	- Geeft goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om investeringsstatuut vast te stellen. - Geeft onder de in dit investeringsstatuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des)investeringen.

Tabel 2: Overzicht rollen en verantwoordelijkheden bij het investeringsproces

2.2. Start investeringsproces

2.2.1. Portefeuilleniveau

De belangrijkste investeringsafwegingen worden gemaakt op portefeuilleniveau. Hier worden volkshuisvestelijke keuzes gewogen ten opzichte van de financiële consequenties. Uit de portefeuillestrategie volgt een bepaald (des)investeringsbeleid, het pakket van (des)investeringen waarmee de transformatie- opgave wordt ingevuld. De financiële continuïteit wordt dan ook op portefeuilleniveau bewaakt. In de meerjarenbegroting (hierna: MJB) worden aantallen, kosten en gevolgen voor de exploitatie uiteengezet. De MJB wordt getoetst aan zowel het financiële normenkader van de Aw en het WSW als het interne normenkader dat is vastgelegd in het financieel beleid van THIUS. De RvC geeft goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om de MJB vast te stellen, en daarmee keurt zij de concretisering en budgettering van het

(des)investeringsbeleid in een vroeg stadium goed. De individuele investeringsprojecten zijn hiermee nog niet goedgekeurd. Dit gebeurt via besluitvorming op basis van dit statuut.

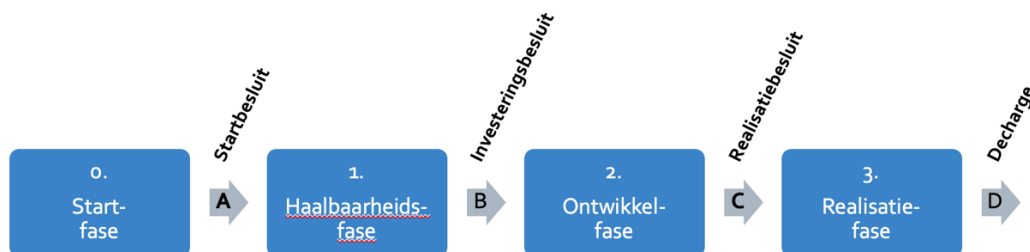
2.2.2. Projectniveau

Op projectniveau wordt concreet invulling gegeven aan de gewenste transformatie- en uitbreidingsopgave. De manager Vastgoedontwikkeling gaat actief op zoek naar projecten die leiden tot een invulling van het (des)investeringsbeleid zoals uiteengezet in de portefeuille strategie en vertaald naar de MJB. Bij een mogelijk project stelt de manager Vastgoedontwikkeling een startdocument op (ter afsluiting van de startfase). Ook in het geval van acquisitie wordt een startdocument opgesteld. Bij goedkeuring hiervan door het MT, wordt een projectteam gevormd om het ontwikkelproces zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 te doorlopen. In het investeringsstatuut is onder meer het toetsingskader voor het beoordelen van investeringsprojecten vastgelegd. De toetsing op projectniveau is primair volkshuisvestelijk. Het doel van financiële toetsing op projectniveau is vooral gericht op een doelmatige invulling van de eerder gemaakte afspraken.

2.3. Besluitvorming investeringen

2.3.1. Fasering

Bij het beoordelen van een investering wordt een proces doorlopen bestaande uit vier hoofdfasen. Tussen de fases bevinden zich verschillende besluitvormingsmomenten (A – D). Schematisch weergegeven ziet het proces er als volgt uit:



Figuur 1: Schematische weergave besluitvorming ontwikkelproces

Voor de start van het vastgoedontwikkelproces (met de haalbaarheidsfase) wordt het startbesluit goedgekeurd door de directeur-bestuurder (besluit A in figuur 1). Het volledige proces (de procesmatrix) is in Bijlage 1 opgenomen.

Uitzonderingen op het ontwikkelproces

Niet iedere investering volgt alle processtappen of alle processtappen met dezelfde diepgang. In de initiatieffase bepaalt het projectteam of ze van de standaardfasering af wil wijken. Het verzoek om af te wijken is onderdeel van het Investeringsbesluit. In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat een project vroegtijdig beëindigd moet worden. In dit geval neemt de directeur-bestuurder een stopbesluit (Decharge). Het MT geeft hierover advies en de RvC ontvangt dit ter informatie.

2.3.2 Haalbaarheidsfase

Na goedkeuring van het Startbesluit begint de haalbaarheidsfase, waarin verschillende scenario's uitgewerkt worden en de bijbehorende risico's en resultaten verkend. In deze fase kan het nuttig zijn voor besluitvorming om meerdere alternatieven in beeld te brengen. Als afsluiting van de haalbaarheidsfase wordt een haalbaarheidsstudie opgesteld, afweging van de scenario's en keuze voor een voorkeurscenario. Dit wordt ter advisering voorgelegd aan de (concern) controller en het managementteam (hierna: MT). Op basis van deze adviezen neemt de directeur-bestuurder een Ontwikkelbesluit. Dit wordt vervolgens als Investeringsbesluit voorgelegd aan de RvC.

2.3.3 Ontwikkelfase

In de ontwikkelfase wordt de mogelijke investering verder uitgewerkt en vinden voorbereidingswerkzaamheden plaats. In deze fase worden de randvoorwaarden uitgewerkt, het PvE vastgesteld en vindt de aanvraag van de omgevingsvergunning, communicatie en voorbereidingen voor de aanbesteding plaats. Het resultaat is een definitief ontwerp met definitieve stichtingskostenraming en financiële beoordeling. Na afloop van de ontwikkelfase wordt het Realisatiebesluit opgesteld. Dit voorstel wordt na positief advies van het MT, vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Als een project tijdens de ontwikkelfase een overschrijding kent groter dan 10% gemiddeld per woning of meer dan € 500.000 (exclusief bouwkostenstijging cfm. BDB woningbouw nieuwbouw) ten opzichte van de peildatum van de stichtingskosten uit het investeringsvoorstel, dient opnieuw een investeringsbesluit ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RvC (als goedkeuring RvC eerder ook vereist was).

Als we door planoptimalisaties tot 10% meer woningen kunnen bouwen, geldt de € 500.000 overschrijding van de stichtingskosten uit het investeringsvoorstel niet.

Als een project tijdens de ontwikkelfase een wezenlijke programma-/doelgroepaanpassing ondergaat van meer dan 25% verschuiving in de PMC's, dient opnieuw een investeringsbesluit ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RvC (als goedkeuring RvC eerder ook vereist was).

Als door kostenstijgingen het totale investeringsbedrag oploopt tot meer dan de grenswaarde waarvoor goedkeuring van de RvC vereist is en deze goedkeuring voorheen nog niet is gegeven, dient het investeringsbesluit alsnog te worden goedgekeurd door de RvC.

2.3.4 Realisatiefase

Na de benodigde goedkeuring van het realisatiebesluit kunnen de contracten worden afgerond, vindt formeel de gunning plaats en start de realisatiefase. De voortgang van het project wordt tijdens de realisatiefase gemonitord door middel van de reguliere tertiaal rapportages. Indien een project tijdens realisatie een overschrijding kent groter dan 10% gemiddeld per woning of meer dan € 500.000 (exclusief bouwkostenstijging cfm. BDB woningbouw nieuwbouw) ten opzichte van de peildatum van de stichtingskosten uit het investeringsvoorstel, dient deze overschrijding ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RvC (als goedkeuring RvC eerder ook vereist was).

Indien door kostenstijgingen het totale investeringsbedrag oploopt tot meer dan de grenswaarde waarvoor goedkeuring van de RvC vereist is en deze goedkeuring voorheen nog niet is gegeven, dient het investeringsbesluit alsnog te worden goedgekeurd door de RvC.

Na oplevering van het project volgt de nazorgfase. Gedurende deze fase vindt nazorg plaats bij mogelijke problemen die na oplevering aan het licht komen. Aan het einde van deze fase vindt

decharge plaats van het projectteam op het betreffende project en wordt het complex overgedragen aan de reguliere exploitatie. Op basis van de eindafrekening wordt getoetst of en in welke mate de realisatie afwijkt van de verschillende inschattingen zoals opgenomen in het investeringsvoorstel. De Decharge (verantwoordingsrapportage) wordt binnen zes maanden na oplevering opgesteld en ter informatie gedeeld met de RvC. In deze rapportage is een evaluatie opgenomen van het project. Deze evaluatie richt zich met name op leerpunten en andere bijzonderheden en is erop gericht ervaringen uit het project toegankelijk te maken in de organisatie om hiervan te leren voor het vervolg.

2.3.5 Verantwoordelijkheden en besluiten per fase

In onderstaande tabel worden de besluiten, fasedocumenten, rollen en verantwoordelijkheden tijdens de verschillende fases van het ontwikkelproces omschreven.

In bijlage II is een overzicht opgenomen van de projecttoetsen per fase van het ontwikkelproces. Thuis heeft voor elk fasedocument een sjabloon beschikbaar waarin is opgenomen op welke wijze de beantwoording van de toetsvragen dient te worden uitgewerkt. In elk fasedocument wordt op alle van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit hoofdstuk 3 met een goede onderbouwing een antwoord gegeven. In principe moeten alle vragen positief kunnen worden beantwoord (met een 'ja'). Uitzonderingen zijn mogelijk, maar in dat geval moeten sterke argumenten worden aangevoerd waarom er in dat geval een uitzondering wenselijk is. Deze argumenten dienen in beginsel volkshuisvestelijk van aard te zijn.

Fase	Besluit	Kenmerk besluit	Opsteller	Advies	Besluiten	Goedkeuren
0. Startfase	Startbesluit (A)	Er komt een onderzoeksbudget en capaciteit vrij voor het projectteam	Manager Vastgoed-ontwikkeling	MT	Directeur-bestuurder	Ter informatie in RvC
1. Haalbaarheids-fase	Investerings-besluit (B)	Er komt een vervolgbudget en vervolg-capaciteit vrij voor de ontwikkelfase. Het investeringsbedrag komt vrij vanaf het realisatiebesluit.	Project-ontwikkelaar	MT en (concern) controller	Directeur-bestuurder	Directeur- bestuurder. RvC bij > 2,0 mio (excl.btw)
2. Ontwikkelfase	Realisatie-besluit (C)	Thuis kan zich extern verplichten tot uitvoering.	Project-ontwikkelaar	MT	Directeur-bestuurder	RvC bij afwijking stiko/woning > 10% / € 500k excl.bouwkosten-stijging en bij programma-doelgroepaanpassing > 25% . (nieuw investeringsbesluit)
3. Realisatiefase	Decharge (D)	Het complex wordt overgedragen aan de reguliere exploitatie	Project-ontwikkelaar	MT	Directeur-bestuurder	Ter informatie in RvC. RvC bij afwijking stiko/woning > 10% / € 500k excl. bouwkosten-stijging (extra budgetaanvraag).
<i>Niet gebonden aan één fase</i>	Decharge (stopbesluit)	Het project wordt vroegtijdig beëindigd	Project-ontwikkelaar	MT en (concern) controller	Directeur-bestuurder	Ter informatie in RvC

Tabel 3: Besluiten, documenten, rollen en verantwoordelijkheden tijdens de verschillende fases van het ontwikkelproces

2.4. Besluitvorming desinvesteringen

Verkoop van bezit is een onderdeel van het vastgoedbeleid van Thuis en is vastgelegd in de portefeuillestrategie. Het besluit om de portefeuillestrategie vast te stellen is voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB. Besluiten tot sloop en verkoop van vastgoed dat niet in de portefeuillestrategie en de MJB is opgenomen, worden altijd alsnog ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

2.5. Budgettering (des)investeringen

Investeringsbesluiten met een omvang minder dan € 2,0 mio (excl. BTW) worden niet ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Deze relatief beperkte investeringen worden wel meegenomen in de MJB en de jaarbegroting, en worden via de jaarbegroting goedgekeurd door de RvC. Bij investeringsvoorstellen groter dan € 2,0 mio (excl. BTW) kunnen pas contractuele verplichtingen worden aangegaan, nadat de RvC het betreffende investeringsbesluit heeft goedgekeurd. Hier mag bij zwaarwegende redenen van worden afgeweken met toestemming van de RvC. Minimaal wordt hierbij de vereiste goedkeuring vanuit de Woningwet (inclusief BTiV en RTiV) gehanteerd. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de budgettering, vaststelling en goedkeuring van de verschillende typen (des)investeringen.

Type (des)investering	Budgettering	Besluit DB	Goedkeuring RvC
Investeringsuitgaven (excl.btw) <u>tot</u> € 2,0 mio	Via investeringsvoorstel	Ja	Nee
Investeringsuitgaven per project <u>meer</u> dan € 2,0 mio (excl.btw)	Via investeringsvoorstel	Ja	Ja
Individuele verkoop van eenheden (uitponding)	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie	Ja	Nee
Complexgewijze verkoop	Vastgesteld in MJB en jaarbegroting op basis van portefeuillestrategie	Ja	Ja

Tabel 4: Budgettering voor vaststelling en goedkeuring (des)investeringen

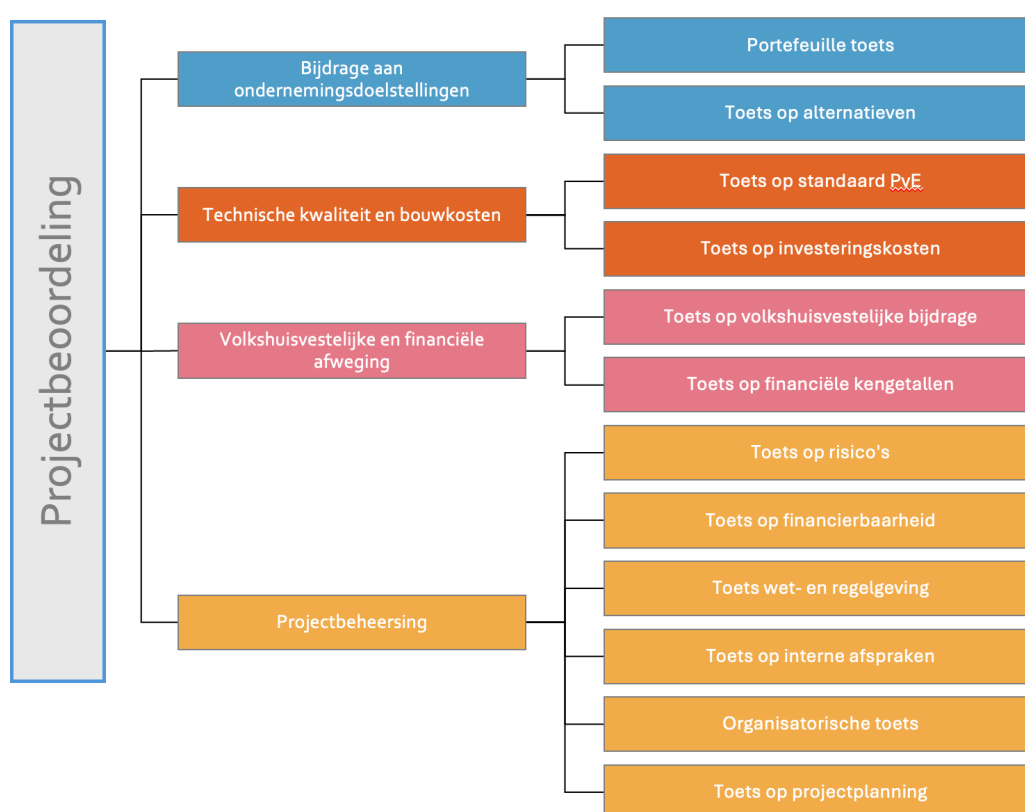
3. Toetsingskader investeringen

3.1. Beoordelingscriteria

Thuis beoordeelt bij investeringen projecten op de volgende criteria:

1. Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen
2. Technische kwaliteit en bouwkosten
3. Volkshuisvestelijke en financiële afweging
4. Projectbeheersing

In onderstaande figuur is het toetsingskader voor investeringen schematisch weergegeven:



Figuur 2: schematische weergave toetsingskader investeringen

Van bovenstaande kaders kan alleen worden afgeweken als de consequenties van de afwijking in kaart zijn gebracht, vastgesteld zijn door de directeur-bestuurder en goedgekeurd zijn door de RvC. Als het projectteam voor een bepaald project wil afwijken van het toetsingskader dient het hiervoor een verzoek in. Het MT geeft hierover advies en de directeur-bestuurder stelt vast welke uitzonderingen mogen gelden voor het project.

3.2. Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen

3.2.1. Portefeuilletoets

Thius toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie. Hierin dient rekening te worden gehouden met de actuele volkshuisvestelijke kaders, zoals de Nationale prestatieafspraken, gemeentelijke woonvisie, regionale woondeal etc. Hiermee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van de wensportefeuille.

Ook wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeenten en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. Als een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

1. Het project past binnen de portefeuillestrategie en prestatieafspraken

3.2.2 Toets op alternatieven

Voor investeringen in bestaand bezit dient voldoende onderzoek te zijn gedaan naar een alternatieve ontwikkeling of aanpak voor de betreffende locatie of het betreffende product. Er wordt door middel van een kwalitatieve en financiële onderbouwing duidelijk gemaakt waarom het voorgestelde project beter is dan de mogelijke alternatieven. Doel van deze toets is een optimalisatie tussen de volkshuisvestelijke bijdrage en de financiële consequenties te bewerkstelligen.

2. Alternatieven leiden niet tot betere realisatie van de financiële en volkshuisvestelijke doelstellingen

3.3. Technische kwaliteit en bouwkosten

3.3.1. Toets op standaard PvE

Thius controleert of de technische specificaties en het uitrustingsniveau van het investeringsproject passen binnen het standaard programma van eisen van Thius voor het betreffende type vastgoed.

3. Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen

3.2.2 Toets op investeringskosten

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten en/of grondaankopen. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Om dit zo vergelijkbaar mogelijk te doen wordt, waar relevant, onderscheid gemaakt tussen grondkosten, bouwkosten en (in)directe bijkomende kosten. Per soort project kan de wijze van deze controle verschillen.

De volgende verdeling wordt hierin gehanteerd:

- Turn-key projecten: extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige of bij goede argumenten afwijken en intern onderzoek toepassen op basis van benchmarking;
- Projecten gerealiseerd door middel van een bouwteam: extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige of bij goede argumenten afwijken en intern onderzoek toepassen op basis van benchmarking;
- Regulier aanbestede projecten: aanbesteding wordt gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen; desgewenst nog een externe toets door een onafhankelijke (kosten)deskundige.

4. Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door extern/intern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces

3.4. Volkshuisvestelijke en financiële afweging

3.4.1 Toets op volkshuisvestelijke bijdrage

Thius toetst of het investeringsproject voldoet aan haar volkshuisvestelijke doelstellingen. Om dit te kunnen beoordelen, dient de volkshuisvestelijke bijdrage van de investering vooraf inzichtelijk gemaakt te worden. Door de volkshuisvestelijke bijdrage van de voorgenomen investering op projectniveau te vergelijken met referentieprojecten, wordt gemonitord of de projecten in lijn liggen met de verwachtingen. Voor deze volkshuisvestelijke bijdrage wordt aangesloten op de verschillende doelen vanuit de portefeuillestrategie. In bijlage IV (referentieprojecten) is een overzicht opgenomen van kengetallen van de verschillende referentieprojecten. In tegenstelling tot de portefeuilletoets (3.2.1.) die de algemene doelstellingen vanuit de portefeuillestrategie beoordeelt, ziet deze toets op een kwantificering van de volkshuisvestelijke bijdrage door middel van projectdetails die pas later in het ontwikkelproces bekend zijn.

5. De volkshuisvestelijke bijdrage van het project is vergeleken met de uitkomst van relevante referentieprojecten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht

3.4.2 Toets op financiële kengetallen

Om een goed inzicht te hebben in de financiële consequenties van een project, dient een financiële prognose van het project te worden opgesteld. Thius kiest voor de onderstaande financiële kengetallen (een toelichting op de definities van deze ratio's is opgenomen in bijlage III):

- IRR (Internal Rate of Return)
- BAR (Bruto Aanvangsrendement)
- Vrije verkoopwaarde

Door de financiële kengetallen van de voorgenomen investering te vergelijken met de kengetallen van referentieprojecten wordt gemonitord of de projecten in lijn liggen met de verwachtingen. In bijlage IV zijn de referentieprojecten en de daarbij behorende kengetallen opgenomen. Deze zijn gebaseerd op een realistische inschatting van de investeringen en de bijbehorende exploitatie-uitgangspunten.

De referentieprojecten worden niet als absolute harde grens gebruikt maar als signaleringswaarde. Afwijkingen dienen te worden toegelicht. Het doel hiervan is om de doelmatigheid van de investering te beoordelen en niet om te toetsen of het financieel kan. Wanneer de investering is ingerekend in de MJB en hier – zowel qua investeringsbedrag als qua product – niet te significant van wordt afgeweken, blijft de financiële continuïteit op portefeuilleniveau bewaakt. Als investeringen sterk afwijken van de aannames in de MJB of helemaal niet in de MJB zijn opgenomen (benoemd of onbenoemd), dient het effect op de begroting en de financiële normen op corporatieniveau te worden getoetst.

Bij investeringsprojecten waarbij sprake is van sloop (sloop/nieuwbouw) wordt naast de vastgoedexploitatie (VEX) ook de grondexploitatie (GREX) beoordeeld:

- Voor sloop/nieuwbouw wordt expliciet het resultaat van de sloop en de effecten daarvan op het eigen vermogen inzichtelijk gemaakt. Hiertoe wordt een GREX berekend.
- Aan de GREX worden kosten als de inbrengwaarde, sloopkosten, participatiekosten en grondkosten toegerekend.
- Voor de VEX worden de bovengenoemde financiële kengetallen berekend. Hierbij wordt de huidige waarde van de activa en alle bijkomende kosten afgeboekt tot een grondprijs volgens het gemeentelijk grondbeleid. Daarmee wordt het mogelijk sloop/nieuwbouw projecten te vergelijken met nieuwbouw/ aankopen.
- In het geval dat de GREX van een project substantieel afwijkt van de begroting (of de GREX in de voorgaande fase) of niet in de begroting is opgenomen dient dit expliciet te worden opgenomen in de toelichting op de financiële toets.

6. De financiële kengetallen van het project zijn vergeleken met de uitkomst van relevante referentieprojecten en/of uitkomsten/budgetten uit eerdere fases; eventuele afwijkingen zijn toegelicht

3.5. Projectbeheersing

3.5.1 Toets op risico's

Risico's kunnen het behalen van doelstellingen, gekoppeld aan de strategie, bedreigen. Administratieve organisatie en interne beheersing stellen Thius in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen. Bij de beheersing wordt gebruik gemaakt van procesbeschrijvingen, periodieke managementinformatie, interne en externe audits en risicomanagement.

Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. In bijlage V worden een aantal risico's nader gespecificeerd. Thius stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen.

7. De projectspecifieke risico's zijn benoemd, waar mogelijk gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven

3.5.2 Toets op financierbaarheid

Er moet worden getoetst of voldoende financiële middelen (liquide middelen of (on)geborgde financiering) beschikbaar zijn voor de financiering van het project. Deze toets op financiering (en borgingsruimte) vindt voor de hele projectenportefeuille plaats vóór het vaststellen van de MJIB. Op projectniveau dient tijdens het investeringsbesluit getoetst te worden of het project nog steeds voldoet aan deze financiële kaders. In het geval dat een project substantieel afwijkt van de begroting of een project niet in de begroting is opgenomen moet deze toets opnieuw worden uitgevoerd.

8. Er is financiële dekking en/of borgingsruimte voor het project

3.5.3 Toets op wet- en regelgeving

De investeringen moeten voldoen aan alle wettelijke kaders en in het specifiek de Woningwet, BTiV en RTiV. Voor bijzondere typen vastgoed gelden mogelijk andere eisen voor het bestemmingsplan. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen is voldaan.

9. Het project voldoet aan de wettelijke kaders

3.5.4 Toets op interne kaders

De investeringen moeten voldoen aan alle interne kaders zoals omschreven in de statuten en reglementen van Thius. Voor aanvang van de ontwikkelfase is getoetst of aan alle interne kaders is voldaan. Thius heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

10. Het project voldoet aan de interne kaders

3.5.5 Organisatorische toets

Thius dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) project te kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt bij de jaarlijkse begroting al een eerste globale toets uitgevoerd. In het investeringsvoorstel wordt vervolgens concreet aangegeven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren. Bij specifieke producten (bijvoorbeeld flexwoningen of zorgvastgoed) dient extra aandacht te worden besteed aan of de benodigde kennis al dan niet aanwezig is.

11. De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren

3.5.6 Toets op projectplanning

Het is van belang om bij aanvang van een investeringsproject een realistische projectplanning op te stellen. Op basis hiervan kan de haalbaarheid worden beoordeeld en de voortgang worden

gemonitord. In de projectplanning dient zowel het besluitvormings- als uitvoeringsproces te worden opgenomen.

12. Er is een realistische projectplanning opgesteld, welke wordt gemonitord en indien nodig kan worden bijgesteld

	charge		heat	
--	--------	--	------	--

↑ ↑

o	x
---	---

Bijlage II: Overzicht toetsen per fase

Toetsingskader investeringen

Toetsingscriterium	Vereiste	Uitvoerder	0. Startfase	1. Haalbaarheid	2. Ontwikkelfase	3. Realisatiefase	4. Nazorg
Bijdrage aan ondernemingsdoelstellingen							
Portefeuilletoets	1: Het project past binnen de portefeuillestrategie en prestatieafspraken	Mw. S&B	✓	✓	✓		✓
Toets op alternatieven	2: Alternatieven leiden niet tot een betere realisatie van de financiële en volkshuisvestelijke doelstellingen	Projectontwikkelaar		✓	✓		
Technische kwaliteit en bouwkosten							
Toets op standaard PvE	3: Het project voldoet aan de technische eisen uit het standaard programma van eisen	Projectontwikkelaar		✓	✓	✓	✓
Toets op investeringskosten	4: Marktconformiteit in de stichtingskosten is gecontroleerd door intern/extern onderzoek of geborgd via het aanbestedingsproces	Projectontwikkelaar			✓		✓
Volkshuisvestelijke en financiële afweging							
Toets op volkshuisvestelijke bijdrage	5: De volkshuisvestelijke bijdrage van het project is vergeleken met de uitkomsten van relevante referentieprojecten; eventuele afwijkingen zijn toegelicht	Mw. S&B			✓	✓	✓
Toets op financiële kengetallen	6: De financiële kengetallen van het project zijn vergeleken met de uitkomsten van relevante referentieprojecten en/of uitkomsten/budgetten uit eerdere fases; eventuele afwijkingen zijn toegelicht	Projectontwikkelaar met projectteam			✓	✓	✓
Projectbeheersing							
Toets op risico's	7: De project specifieke risico's zijn benoemd en waar mogelijk gekwantificeerd en beheersmaatregelen zijn beschreven	Projectontwikkelaar met projectteam		✓	✓	✓	✓
Toets op financierbaarheid	8: Er is financiële dekking en/of borgingsruimte voor het project	Projectontwikkelaar met projectteam	✓	✓	✓	✓	
Toets op wet- en regelgeving	9: Het project voldoet aan de wettelijke kaders	Projectontwikkelaar met projectteam	✓	✓	✓		✓
Toets op interne kaders	10: Het project voldoet aan de interne kaders	Projectontwikkelaar met projectteam	✓	✓	✓		✓
Organisatorische toets	11: De organisatie heeft voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) om het project uit te kunnen voeren	MT	✓	✓	✓	✓	✓
Toets op projectplanning	12: Er is een realistische projectplanning opgesteld (inclusief monitoren en bijsturen)	MT		✓	✓	✓	✓

Tabel 5: Overzicht projecttoetsen per fase van het investeringsproces

Bijlage III: Rekenen aan investeringen

Financiële kengetallen

Thius beoordeelt investeringen door de in paragraaf 3.4.2 genoemde financiële kengetallen van het project te vergelijken met referentieprojecten. Thius hanteert hierbij voor de volgende definities:

De Internal Rate of Return (IRR)

Betreft het looptijdrendement van de ingreep. De IRR biedt inzicht in het totale gemiddelde rendement op de investering. Hierin wordt zowel het effect op het directe rendement (via de kasstromen) als het indirecte rendement (via de eindwaarde) meegenomen. Thius kiest hierbij voor een eindwaarde op basis van de taxatiewaarde.

- IRR: disconteringsvoet waarbij de som van de contante waarde van de mutaties (de 'delta') in de beleidskasstromen (inclusief eindwaarde-effect) gelijk is aan de stichtingskosten

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR)

Dit kengetal geeft het bruto exploitatieresultaat in het eerste exploitatiejaar weer ten opzichte van de investering. Hiermee is het verwachte (directe) rendement van de investering bij aanvang van de exploitatie.

- Bruto Aanvangsrendement: $\text{mutatie (de 'delta')} \text{ bruto exploitatieresultaat (jaar1)} / \text{investering}$

Vrije verkoopwaarde (V VW)

Dit is de marktwaarde bij vrije verkoop van het vastgoed. Het is een indicatie of je een goed product maakt in relatie tot commerciële partijen.

Bijlage IV: Referentieprojecten

Financiële kengetallen verschillen sterk per ingreep. In de portefeuillestrategie is besloten welke investeringscategorieën noodzakelijk zijn. In de financiële meerjarenprognose is het investeringsprogramma doorerekend en betaalbaar gebleken. Met het investeringsstatuut worden investeringsprojecten beoordeeld waarmee het programma wordt ingevuld.

Voor de belangrijkste soorten investeringen die Thius voornemens is te doen, zijn referentieprojecten opgesteld. Dit zijn formats waarin op basis van waarde, investering en exploitatie een standaardingreep wordt bepaald. Deze standaardingreep is (financieel) haalbaar als er efficiënt wordt geïnvesteerd. De ingreep wordt ieder jaar geactualiseerd als onderdeel van het begrotingsproces.

Het volledige overzicht vind je in de notitie: Standaard Bouw-, Grond- en Stichtingskosten 2025 ('bouwkostennotitie').

Nieuwbouw en aankopen

Grondgebonden	PMC-3 [starters]			PMC-16 [senioren]			PMC-4 [gezinnen]			ZORG [vpt 1 en vpt 2]	
Volkshuisvestelijk											
beukmaat	4,5	4,8	5,1	6,0	6,3	6,6	4,5	4,8	5,1	6,6	6,9
oppervlak (bvo)	97	104	111	125	139	146	110	117	123	167	181
oppervlak (go)	70	75	80	90	100	105	85	90	95	120	130
aantal kamers	3	3	3/4	3/4	3/4	3/4	3/4	4	4	2	3
WWS punten	169	176	180	184	191	199	185	188	192	200	209
toegankelijkheid	-	-	-	rollator	rollator	rollator	-	-	-	rolstoel	rolstoel

Gestapeld	PMC-6 [studio]		PMC-7 [1-2 personen]		PMC-8 [3 personen]		PMC-9 [4 personen]		ZORG [vpt 1 en vpt 2]	
Volkshuisvestelijk										
oppervlak (bvo)	39	49	46	58	71	90	77	103	90	96
oppervlak (go)	30	40	35	45	55	70	60	80	70	75
aantal kamers	1	1	2	2/3	3	3	4	4	2	3
WWS punten	130	134	132	139	149	170	161	180	170	175
toegankelijkheid	-	-	-	-	-	-	-	-	ntb	ntb

Tabel 6: Referentieprojecten nieuwbouw en aankopen

Bijlage V: Projectrisico's

Voor investeringsprojecten wordt een risicoprofiel in kaart gebracht op basis van de in deze bijlage opgenomen risico's. Van de benoemde risico's wordt een inschatting gemaakt van het betreffende risico (kans maal impact) volgens het bestaande beleid rondom risicomanagement. Thuis neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op.

Categorie	Toelichting
Technisch	- Onjuiste inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen en hulpmiddelen - Wijziging bij ontwerp en meerwerk - Tegenvallende prestatie van aannemer
Organisatorisch	- Niet (tijdig) kortsluiten van afspraken met betrokken partijen - Gebrek aan benodigde mankracht (kwaliteit en kwantiteit) op enig tijdstip
Ruimtelijk/planologisch	- Bodemkwaliteit niet geschikt voor bestemming - Kosten in verband met grondwaterbeschermingsgebieden - Vertraging door netcongestie
Politiek/bestuurlijk	- Ontbreken overeenstemming met gemeente - Problemen bij aanpassen streekplannen, bestemmingsplannen
Juridisch wettelijk	- Mogelijkheid van claims - Fouten aannemer m.b.t. regelgeving voorbereiding en uitvoering
Financieel/economisch	- Prijsstijging bouwkosten hoger dan voorzien - Onvoldoende financiële screening van aannemers - Faillissement (aannemer/toeleverancier, opdrachtgever) - Debiteurenrisico (met name bij BOG/MOGZOG) - De tijdelijkheid van de locatie (bij flexwoningen) - Verhuurbaarheid op lange termijn - Fiscale wijzigingen en/of verkeerde inschattingen
Sociaal/maatschappelijk	- Ontbreken van akkoord van minimaal 70% van de huurders - Extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering - Reputatieverslechtering door (des)investering
Ecologisch	- Aanwezigheid beschermde flora en fauna - Meer of zwaardere verontreiniging van de locatie
Klimaat	- Wateroverlast (als gevolg van neerslag, overstrooming of grondwaterstanden) - Hitte - Droogte (en de effecten op bijvoorbeeld funderingen)

Tabel 7: Voorbeeld risicoraamwerk